

Registro: 2025.0000415090

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1020095-18.2024.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante CONDOMÍNIO CLUBE MORADIA JARDIM DO CEDRO, é apelada ROSE CARMELIA SOUZA MARSOLA.

ACORDAM, em 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 28 de abril de 2025

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1020095-18.2024.8.26.0576
Comarca: São José do Rio Preto
Apelante: Condomínio Clube Moradia Jardim do Cedro
Apelado: Rose Carmelia Souza Marsola
TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado
(Voto nº SMO 48545)

CONDOMÍNIO – Ação de cobrança lastreada no art. 1.345, do Código Civil – Elementos probatórios colhidos nos autos em que é possível verificar que o autor não se trata de um condomínio no sentido jurídico do termo – Condomínio se formaliza documentalmente com a aprovação da convenção, devidamente registrada no registro imobiliário – Entretanto, não basta o registro imobiliário, é indispensável que haja a especificação de cada unidade e das partes comuns que cabem a cada coproprietário – Somente após é que abre a matrícula de cada unidade, “cuja área é somada com a fração ideal do terreno, formando uma quantidade de área privativa, que virá acompanhada da referência da área comum, chegando a um total que será mencionado” – Artigo 1.331, §3º, do Código Civil – Caso em que não há a existência de propriedade em comum, mas propriedade de lote individual, com especificação delimitada de área – Possibilidade de se estabelecer a obrigatoriedade de rateio das despesas realizadas em benefício de todos os proprietários e moradores para os titulares de direito sobre as unidades, mas desde que, se após o advento da Lei nº 13.465/17, os já possuidores de lotes adiram ao ato constitutivo da entidade ou, no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis – Despesas que, contudo, ostentam natureza pessoal e, como tal, pode ser imposta ao comprador tão somente após a aquisição do imóvel, não lhe cabendo arcar com débitos do proprietário anterior – Sentença de improcedência mantida.

Apelação não provida.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo

CONDOMÍNIO CLUBE MORADIA JARDIM DO CEDRO (fls. 679/691) contra a r. sentença de fls. 671/676, proferida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto, Dr. Douglas Borges da Silva, que julgou improcedente a ação de cobrança movida em face de ROSE CARMELIA SOUZA MARSOLA.

O apelante diz que se trata de condomínio devidamente constituído, e não de Associação de moradores. Esclarece que foi instituído – matrícula nº 3.379 1º ORI em assembleia extraordinária realizada em 30/08/1979, nos termos da lei 4.591/64 e Decreto lei 271/67, registrada no ORI em 25/10/1979. Alega que não existe ato registrado que descaracterize o condomínio, que a natureza fática é condomínio e os rateios são realizados nos termos do Código Civil arts. 1.336, I e convenção condominial. Argumenta que o art. 1.358-A, acrescentado ao Código Civil pela Lei nº 13.465, de 2017 admitiu a constituição de condomínio análogo ao condomínio edilício, mas cujas unidades autônomas sejam lotes e não edificações ou partes de edificações, e que o §2º dispõe que o condomínio de lotes se rege pelo mesmo regime jurídico do condomínio edilício. Refere ao artigo 1.345 do Código Civil e defende a responsabilidade da apelada pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios. Menciona que a Súmula 260, STJ dispõe que: 'A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos.'. Entende que o julgamento do juízo *a quo* extrapolou os limites objetivados pela ação de acordo com os artigos 141 e 492 CPC, adentrou em questões a escarafunchar e reanalisar arquivos e documentos antigos para comprovar tratar-se verdadeira a instituição do condomínio. Postula o provimento do recurso, com a reforma da sentença e a procedência da ação.

Contrarrazões às fls. 714/752, pelo não conhecimento e não provimento do recurso.

Manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Recebo o recurso nos efeitos legais.

Não há alegação de intempestividade.

Foi recolhido o preparo.

E, diferentemente do entendimento manifestado pela apelada, o recurso de apelação traz as razões do inconformismo em relação à r. sentença, com exposição das razões do pedido de sua reforma, como exige o art. 1.010, e incisos, do Código de Processo Civil.

Preenchidos os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso, mas lhe nego provimento.

Em 02/05/22, a apelada adquiriu o lote 19, do bloco 5, do loteamento apelante, conforme consta da matrícula de nº 25.819 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP (fls. 45/48).

A unidade está inadimplente com os rateios de 05/05/2019 a 20/04/2022, conforme relatório e planilha de fls. 67/69.

O apelante alega ser um condomínio, instituído em 30/08/1979, nos termos da Lei nº 4.591/64 de 16/12/1964.

Diz que possui convenção condominial aprovada pela unanimidade dos proprietários e registrada sob matrícula nº 3.379 no 1º Cartório de Registro de Imóveis local, que estabelece, no Capítulo IV, Cláusula 5, alíneas 10 e 11 e, ainda, Capítulo VII, cláusulas 20 e 21, que cada unidade deve contribuir para a despesa comum do condomínio na proporção da sua respectiva propriedade e contribuir com o custeio de obras, conforme determinado pelas Assembleias.

Afirma que, por se tratar de despesa condominial, inerente ao imóvel, o débito tem caráter '*propter rem*', portanto, o atual proprietário responde pelas despesas, nos termos do art. 1.345, do Código Civil.

No entanto, a despeito do entendimento do apelante a respeito da questão, fato é que, dos elementos probatórios colhidos nos autos, é possível verificar que o apelante não se trata de um condomínio no sentido jurídico do termo.

Vejamos.

Arnaldo Rizzardo conceitua o “condomínio edilício” como *“a copropriedade que se cria e estabelece em um terreno, mas concentrando-se sobre o mesmo partes de uso e proveito comum e partes de uso e proveito pessoal e separado em favor de cada um dos condôminos.”* (Condomínio edifício e

incorporação imobiliária / Arnaldo Rizzardo – 4. ed. ver. e atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2015, nota de introdução).

De acordo com o artigo 1332 do Código Civil, *“Institui-se o condomínio por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:*

I – a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, extremadas umas das outras e das partes comuns;

II – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III – o fim a que as unidades se destinam.”.

Para Arnaldo Rizzardo, *“o fator determinante do condomínio, em edifícios, está na propriedade conjunta das partes comuns, em uma equivalência à área das unidades, e não na titularidade das unidades, eis que são de propriedade exclusiva.”* (Condomínio edifício e incorporação imobiliária / Arnaldo Rizzardo – 4. ed. ver. e atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2015, pág. 11).

O condomínio se formaliza documentalmente com a aprovação da convenção, mas ele se considera constituído com o seu registro imobiliário.

No entanto, não basta o registro imobiliário, é indispensável que haja a especificação de cada unidade e das partes comuns que cabem a cada coproprietário. Somente após é que abre a matrícula de cada unidade, *“cuja área é somada com a fração ideal do terreno, formando uma quantidade de área privativa, que virá acompanhada da referência da área comum, chegando a um total que será mencionado.”* (Condomínio edifício e incorporação imobiliária / Arnaldo Rizzardo – 4. ed. ver. e atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2015, pág. 32).

Nesse sentido, o artigo 1.331, §3º, do Código Civil, dispõe que: *“A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de constituição do condomínio”.*

Não é o que ocorre no caso dos autos, conforme se observa da matrícula de fls. 45/48.

Se vê que se trata de loteamento, onde não há a

existência de propriedade em comum, mas propriedade de lote individual, com especificação delimitada de área.

Por escritura pública de compra e venda foi vendido “*um lote de terreno, sem benfeitorias, designado pelo lote 19, do bloco 5, do loteamento Condomínio Clube Moradia Jardim do Cedro*” (fls. 118/121), e não a fração ideal de um imóvel.

Assim, a despeito da existência do registro auxiliar da convenção de fls. 225/235, trata-se de loteamento regido pela Lei Federal 6.766/79.

O documento emitido em data posterior, de fls. 237, e a certidão de fls. 239 não deixam dúvidas sobre a verdadeira natureza do apelante.

Com efeito, como constou do v. acórdão proferido nos autos de nº 1013363-31.2018.8.26.0576, precedente ação de cobrança de taxas condominiais que o apelante moveu em face da anterior proprietária, de fls. 514/522:

“O autor se apresenta como um condomínio regularmente constituído, mas não ostenta, contudo, essa natureza, em termos fáticos ou jurídicos.

Com efeito, chegou a ser elaborada, por iniciativa de adquirentes de lotes (dentre os quais não figurava a ré, aqui apelante), uma assim denominada “convenção” condominial, em outubro de 1979, a qual, todavia, não chegou a ser registrada junto à matrícula do terreno em que desenvolvido o empreendimento, como seria de rigor, senão levada a um Livro de Registro Auxiliar, conforme se vê a fls. 100/109.

Quando não bastasse isso, veio a ser, pouco mais de dois anos depois, registrada, agora sim junto à matrícula imobiliária corresponde (nº 24.773 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto), a instituição de um loteamento no imóvel em questão, com área de 281.374,78 metros quadrados, devidamente aprovado pela Municipalidade local, registro esse não alterado até a presente data (v. fl. 112) e que determinou o parcelamento, em tais termos, da área.

Vale dizer, ainda que a convenção condominial tivesse sido regularmente registrada, teria ficado prejudicada ante o posterior registro do loteamento, que de resto corresponde, em termos reais, à situação fática verificada no local.

O fato é que, conforme incontroverso, as vias de circulação, no caso concreto, são públicas. Além do mais, inexistem áreas privativas de uso comum, tampouco especificação de quotas de participação dos pseudo “condôminos” no tocante ao imóvel como um todo.

São os proprietários dos lotes, enfim, titulares do domínio tão somente dos próprios imóveis, nada além disso. Não tem a área, em sua totalidade, caráter privado, com divisão interna de suas partes em áreas de propriedade exclusiva, convivendo com outras, de propriedade

comum, de modo que se pode sequer falar na caracterização de um condomínio de lotes, à luz do art. 1.358-A do Código Civil.

E pouco importa a celebração da mencionada convenção, ou o fato de a entidade civil criada por parte dos adquirentes originais se autodenominar condomínio, ou conferir ao representante eleito para a gestão da área a denominação de síndico.

Negócio jurídico de tal natureza não tem, por evidente, o condão de modificar a realidade fática, tampouco o de criar, mercê de uma ficção derivada do simples desejo dos interessados, enquadramento jurídico capaz de superar o regramento legal disciplinador da matéria, o qual prevê determinados requisitos e especificidades para a qualificação jurídica da ocupação do solo.

Iniludivelmente, enfim, não existe, no caso concreto, um condomínio efetivo, nos moldes da Lei nº 4.591/64 e do Código Civil, senão, repita-se, um parcelamento do solo sob a forma de loteamento.

Mas, se assim é, inexistente vínculo imediato entre a ré e o autor capaz de determinar obrigação legal automática, por parte da primeira, de participação nas despesas comuns, tal qual previsto à luz do art. 1.336, I, do Código Civil.” (fls. 520/521).

É certo que os residentes podem se reunir e estabelecer a obrigatoriedade de rateio das despesas realizadas em benefício de todos os proprietários e moradores para os titulares de direito sobre as unidades, mas desde que, se após o advento da Lei nº 13.465/17, os já possuidores de lotes adiram ao ato constitutivo da entidade ou, no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis.

No entanto, não se trata de despesa condominial propriamente dita, mas de taxa de manutenção, de natureza pessoal.

E, como tal, pode ser imposta ao comprador tão somente após a aquisição do imóvel, não lhe cabendo arcar com débitos do proprietário anterior.

Nesse contexto, nenhum reparo merece a r. sentença que julgou improcedente a ação.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Majoro a verba honorária do patrono da apelada em 2%.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator